

## \* GIUDIZIO - PERIZIA DI STIMA \*

Richiesto dalla società **UNIECO S.C. In L.C.A.** Con sede in via Ruini n°10, cap. 42124 Reggio Emilia, C.F./P.IVA 00301010351, che a mezzo del nominato Commissario Liquidatore Dott. Corrado Baldini ha posto allo scrivente il quesito di esprimere, per le proprie unità immobiliari destinate ad abitazione con relativa cantina di pertinenza, poste in comune di San Giuliano Milanese (Mi), via Trieste 18/b identificate catastalmente al foglio 15 mappale 744 subalterno 29, box auto con accesso da via Fratelli Rizzi 5/b identificato al foglio 15 mappale 744 sub. 39 e box auto identificato al foglio 15 mappale 744 sub. 55, un giudizio di stima del più probabile valore di mercato alla data odierna.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Geom. Andrea Faini nato a Pavia il 25/05/1987, con studio in S. Angelo Lodigiano via P. Mascagni n° 53 iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Lodi al n° 644, recatosi in luogo in data 10/06/2022 ed esaminata la relativa documentazione, ha accertato quanto sotto riportato e con la presente esprime il proprio giudizio di stima.

Sono state effettuate consultazioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e per la parte di destinazione urbanistica è stato consultato il sito del comune di San Giuliano Milanese.

\* \* \* \* \*

### **1) DESCRIZIONE GENERALE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

Le unità oggetto di stima fanno parte di un edificio pluripiano (cinque piani fuori terra e due interrati) di recente edificazione ed ultimato nel 2012, posto in zona centrale del comune di San Giuliano Milanese con ingressi sia da via Trieste al civico 18/b (pedonale) e da via Fratelli Rizzi 5/b (carraio); la zona è caratterizzata da edifici residenziali-commerciali, limitrofa a spazi pedonali e stalli di parcheggio, dotata di tutte le strutture ed i servizi pubblici e comoda per la fruizione delle reti di trasporto pubbliche verso il capoluogo regionale. L'edificio si compone di tre unità commerciali al piano terra, trentuno alloggi di diversificati tagli e dimensioni, cantine, box auto e spazi comuni condominiali quali atrio ingresso, scala ed ascensore, presenta finiture di buona fattura ed è in buono stato di conservazione/manutenzione.

Oggetto della stima sono:

- un alloggio posto al piano terzo con relativa cantina di pertinenza posta al piano primo interrato. Trattasi di bilocale con accessori (ripostiglio, ripostiglio e bagno) nonché balcone e cantina al piano primo interrato. Presenta un'altezza interna di ml 2,70 mentre la cantina è un unico vano di altezza c.a. ml 2,40;
- un box posto al piano primo interrato avente altezza di ml 2,40;
- un box posto al piano secondo interrato avente altezza di ml 2,40.



## **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio al catasto fabbricati, rispettivamente al:

### **FOGLIO 15 - MAPPALE 744 SUB. 29 – alloggio al P3° e cantina PS1**

A/3 classe 3 vani 3,5 superficie catastale mq 76 rendita € 307,29

### **FOGLIO 15 - MAPPALE 744 SUB. 39 - box al PS1**

C/6 classe 6 mq 14 rendita € 41,21

### **FOGLIO 15 - MAPPALE 744 SUB. 55 - box al PS2**

C/6 classe 6 mq 14 rendita € 41,21

## **3) TITOLARITA':**

Le unità immobiliari risultano da visure catastali intestate a:

UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA in L.C.A. con sede in Reggio nell'Emilia

C.F. 00301010351 proprietà 1/1.

Si precisa di non aver esperito indagini presso la Conservatoria RR.II. per il rilevamento di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, perché tali aspetti della perizia non sono stati richiesti e sono comunque irrilevanti ai fini della stima.

## **4) CARATTERISTICHE - FINITURE**

L'alloggio al piano terzo, presenta affaccio finestrato libero su lato sud con balcone mentre a nord le finestre affacciano su ballatoio di distribuzione comune su cortile interno della palazzina. Si trova nello stato "rustico avanzato", con pareti e soffitti rasati con intonaco a civile. Il bagno è completo di pavimento e rivestimento in gres porcellanato e/o ceramico e sono installati tutti gli apparecchi sanitari. Negli altri locali manca il pavimento così come il battiscopa e le porte a battente. E' mancante il rivestimento della zona cottura.

Il piccolo balcone con balaustra circolare è pavimentato in gres porcellanato ed il parapetto è in metallo verniciato.

I serramenti a battente sono in legno tinto noce, con termo-camera e dotati di zanzariere scorrevoli con struttura in alluminio; tutti i serramenti sono dotati di oscuri a griglia con alette anch'essi in legno.

Il portoncino d'ingresso è blindato, con specifiche serrature e chiusure di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato con pavimento radiante, pannello di programmazione e controllo con termostati ambiente in ogni locale mentre nel bagno è stato altresì installato un termo-arredo.

E' presente predisposizione per sistema raffrescamento ad aria e split.

L'impianto idrico-sanitario è costituito da rete di adduzione coibentata e linee di scarico a sistema Geberit e/o similari, con apparecchi sanitari di primaria ditta corredati da miscelatori.

L'impianto elettrico è costituito da una maglia di distribuzione a diramazione da scatole di derivazione con stacco da quadro principale con salvavita e differenziale; cavi in rame inguainato inseriti in appositi cavidotti sottotraccia in pvc flessibile; frutti di normale serie, mentre mancano le placchette di finitura delle prese.

Locale cantina con dotazioni e finiture minimali come tradizionalmente si applicano

per questi locali, porta in metallo e pavimento in battuto di cls liscio.

Lo stato di conservazione risulta sufficiente e le caratteristiche risultano di buona fattura e adeguate alla destinazione dell'unità.

Il box al piano primo interrato, è accessibile da corsello comune, permette il ricovero di un'autovettura, ha pavimento in battuto di cls liscio quarzato e basculante in lamiera. Risulta essere l'ultimo box della fila, a fine corsello, per cui scomodo per manovre. Vi passano inoltre all'interno a soffitto varie tubazioni di scarichi e impianti condominiali;

Il box al piano secondo interrato, è accessibile da corsello comune, permette il ricovero di un'autovettura, ha pavimento in battuto di cls liscio quarzato e basculante in lamiera.

Rivestono entrambi particolare interesse considerata la collocazione dell'edificio nelle vicinanze del centro consolidato cittadino.

#### **5) REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE**

Ai fini della verifica della regolarità della costruzione, la conformità agli atti autorizzativi è solamente riscontrata con la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

#### **6) CRITERI DI STIMA**

Sinteticamente possiamo esporre che il criterio comparativo parametrico adottato dallo scrivente, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha considerato la specifica collocazione nel capoluogo di San Giuliano Milanese, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, ed altresì si è posta particolare attenzione alla situazione riferita ad un momento specifico del mercato immobiliare.

#### **7) VALUTAZIONE ED ESPRESSIONE GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI**

Con la stima sintetico-comparativa basata su un'indagine cittadina si è pervenuti all'individuazione del valore di mercato delle commercializzazioni di beni analoghi ai quali si sono applicati parametri e coefficienti per aggiunte e detrazioni: in particolare tra le aggiunte sono ricomprese le incidenze relative e proporzionali quote delle parti comuni, e come detrazioni una riduzione dovuta all'inutilizzo dei beni in trattazione fin dalla loro costruzione, in un contesto di evoluzione tecnologica delle abitazioni accentuatosi proprio a partire dagli anni di completamento dell'edificio.

Alle superfici reali commerciali si sono stati applicati coefficienti di virtualizzazione in relazione alla destinazione e caratteristiche, il tutto, per la determinazione di superfici parametriche equivalenti e a tal fine la consistenza delle unità immobiliari è la seguente:

Alloggio sup. reale commerciale Mq. 75,00

Balcone sup. reale commerciale Mq. 3,40

Locale cantina sup. reale commerciale Mq. 5,50

La corrispondente parametrata Superficie Equivalente è determinata in Mq. 77,80.  
Riferendo tale consistenza ai valori di mercato, alle quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), ed applicando percentuali di riduzione per le detrazioni sopra elencate, nonché una quantificazione delle opere di finitura mancanti si determina un valore unitario di €/Mq 1750,00;  
per il Box auto si assume secondo valori tabellari e di transazioni un valore a corpo:  
sub. 39 piano primo interrato Euro 10.000,00;  
sub. 55 piano secondo interrato Euro 13.000,00;

Pertanto si attribuisce, alla data odierna del 16/06/2022, un valore a corpo quale Giudizio Peritale di Stima, secondo quanto riportato per specifici capitoli ed arrotondato, complessivo per l'alloggio e sue pertinenze dirette, nonché per i due box auto, pari ad arrotondati Euro 160.000,00 (dicasi Euro centosessantamila/00).

Il sottoscritto geom. Andrea Faini ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 4 facciate e allegati in più fogli, di aver assolto l'incarico ricevuto.

S. Angelo Lodigiano, 16/06/2022

Allegati: documentazione catastale e fotografica.

#### IL TECNICO





V20

**RIBUNALE ORDINARIO DI LODI**

**Asseverazioni perizie, traduzioni e verbale di giuramento**  
(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

CRON. N. 9352/2022

R.G. 1838/2022

L'anno 20 22, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di LUGLIO nell'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Lodi avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso

COGNOME E NOME	FAINI ANDREA
DATA E LUOGO DI NASCITA	25/05/1987 - PAVIA
RESIDENTE IN (via, piazza, CAP, Luogo)	VIA P.MASCAGNI, 53 - 26866 - SANT'ANGELO LODIGIANO
DOCUMENTO DI IDENTITA', N°	CA 33593 80

**Presenta la perizia / traduzione che precede e chiede di asseverarla con giuramento nell'interesse di UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA IN L.C.A.,**

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA Andrea Faini

Il Cancelliere

FIRMA \_\_\_\_\_  
*(Firma illeggibile)*

**NOTA BENE:**

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

**DOCUMENTI DA ALLEGARE E DIRITTI DOVUTI**

- N° 1 marca da bollo da euro 16,00 da applicare sulla prima facciata del documento;
- E' necessario apporre una marca da bollo da € 16,00 ogni quattro pagine (compreso il verbale di giuramento), quindi sulla pagina successiva e/o ogni 100 righe, quindi a partire dalla riga 101 (es. una marca da bollo da € 16,00 sulla quinta pagina e a seguire sulla nona e ancora sulla tredicesima e/o dalla riga 101, a seguire dalla riga 202, dalla riga 303, ecc.);
- Gli allegati sono esenti dall'applicazione di marche da bollo.



